

土地估价理论与方法各章详解(六) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_84807.htm 城镇土地分等定级一

第三章 城镇土地分等定级复习要点1、本章是重点章节之一，出题分值一般较高，并且可能会有计算题出现2、需要掌握一些基本概念以及分等定级因素3、分等定级分值的计算是本章的重点一、城镇土地分等定级概述1、土地分等定级的含义和对象（1）土地分等定级的含义是在特定目的下，对土地的自然和经济属性进行综合鉴定，并使鉴定结果等级化的过程。城镇土地分等定级是土地分等定级的一部分。（2）城镇土地分等定级的对象城镇建成区和近郊区范围内的所有土地2、土地分等定级与土地估价的关系（1）两者的概念实质（2）两者的关系土地分等定级评定的是土地使用价值，土地估价是评定使用价值在市场上反映出的价格。两者相辅相成，又未必一致。3、土地分等定级体系与方法（1）土地分等定级体系城镇之间的土地等和城镇内部的土地级（2）城镇土地分等定级方法采用多因素综合评价法，又称多因素分值加和法多因素综合评价法的常用公式城镇土地分等定级完整方法的两个步骤4、土地定级原则（1）综合性原则（2）主导性原则（3）地域分异原则（4）土地收益差异原则（5）定量与定性分析结合原则 一、城镇土地分等定级概述1、土地分等定级的含义和对象（1）土地分等定级的含义是在特定目的下，对土地的自然和经济属性进行综合鉴定，并使鉴定结果等级化的过程。城镇土地分等定级是土地分等定级的一部分。

（2）城镇土地分等定级的对象城镇建成区和近郊区范围内的

所有土地

2、土地分等定级与土地估价的关系

(1) 两者的概念实质 (2) 两者的关系土地分等定级评定的是土地使用价值，土地估价是评定使用价值在市场上反映出的价格。两者相辅相成，又未必一致。

3、土地分等定级体系与方法

(1) 土地分等定级体系城镇之间的土地等和城镇内部的土地级 (2) 城镇土地分等定级方法采用多因素综合评价法，又称多因素分值加和法多因素综合评价法的常用公式城镇土地分等定级完整方法的两个步骤

4、土地定级原则

(1) 综合性原则 (2) 主导性原则 (3) 地域分异原则 (4) 土地收益差异原则 (5) 定量与定性分析结合原则

三、城镇土地分等的程序与方法

1、土地分等程序

(1) 开展城镇土地分等准备工作 (2) 进行城镇土地分等因素选取、资料整理及定量化 (3) 计算分等对象的综合分值，以初步划定城镇等别 (4) 验证、调整分等初步结果，评定城镇土地等别 (5) 编制城镇土地分等成果

2、土地分等资料收集与调查

包括基本资料、区位资料、聚集规模资料、基础设施资料、投入产出水平资料、经济发展水平资料、区域综合服务能力资料和区域土地供应潜力资料等八个方面资料的收集与调查。

3、土地分等因素因子分值计算

(1) 土地分等因子分值计算的基本原则 (2) 土地分等因子分值计算的标准化公式土地分等因子分值计算需要采取标准化的方式，通常有位序标准化和极值标准化两种，两种标准化的公式。

(3) 涉及指数方式的因子指标计算

A．城镇交通条件指数计算

B．城镇对外辐射能力指数计算

C．区域经济发展水平涉及的有关因子指数计算

4、土地分等对象的综合分值计算和等别划分

(1) 土地分等对象的综合分值计算和等别初步划分土地分等对象的综合分值计算是在因子、因

素分值计算的基础上，采用多因素分值加和法进行。城镇土地等别的初步划分可以采用数轴法或总分频率曲线法进行开展城镇土地等别初步划分的原则（2）土地等别的验证A．采用聚类分析方法验证，保证参与验证范围占90%以上B．采用市场资料分析方法验证，保证参与验证范围占50%以上C．土地等别验证的基本思想（3）城镇土地等别的调整与确定城镇土地等别调整与确定的原则：A．行政建制协调原则B．城镇规模和职能调控原则C．近邻平衡原则城镇土地分等基本方案制定的注意事项（4）特殊行政区域的土地等划分方法跨行政区域城镇土地等别平衡市辖区土地等划分 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com